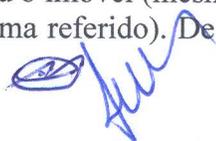


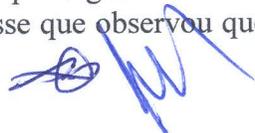
Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO  
CONDOMÍNIO ATMOSFERA, SITUADO A AV. DAS  
ACÁCIAS, Nº 540 – PENÍNSULA – BARRA DA TIJUCA,  
CNPJ Nº 10.156.074/0001-75, REALIZADA EM 20 DE  
FEVEREIRO DE 2018, NA FORMA ABAIXO:

Aos vinte dias do mês de FEVEREIRO do ano de dois mil e dezoito, às 20h30, em segunda e última convocação, por não ter havido quorum legal em primeira convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os senhores coproprietários do Condomínio do Edifício ATMOSFERA, situado a Av. das Acácias, nº 540 – Península – Barra da Tijuca - convocados que foram através de edital enviado a todos pelo correio e/ou protocolado cujas assinaturas de presença constam deste livro de atas para validamente tratarem da seguinte ordem do dia: **1) INCLUSÃO DO CPF DOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES INADIMPLENTES NO SERASA; 2) DEFINIÇÃO DO PRAZO DE ANTECEDÊNCIA DE RESERVA DE FESTAS; 3) REDEFINIÇÃO DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO DA ACADEMIA; 4) RECURSO DE MULTA APLICADA.** Abertos os trabalhos, com a presença dos proprietários e procuradores, conforme listagem de assinatura de presença, e por deliberação da Assembleia, assumiu a Presidência da mesa o Sr. Nelson Asfora, apto. 704/2. Empossado, o sr. presidente convidou a mim, Jorge Ronaldo, representante da Administradora AD'RIO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA, para secretariá-lo. Constituída a mesa, procedida a leitura dos termos do edital de convocação, o Sr. Presidente colocou em discussão o item 1 da ordem do dia. Por sugestão do síndico e aprovação da assembleia, foi invertida a ordem do dia, passando o item quarto para terceiro e o terceiro para quarto. Inicialmente, a gerente do condomínio, sra. Martha Serrano, fez uma pequena apresentação do cenário da inadimplência, hoje, destacando a existência de 52 unidades em débito com o condomínio, sendo 27 com um mês de atraso; 07, com dois meses de atraso; 04 com três meses de atraso; 02 com cinco meses de atraso; 04 com 10 meses de atraso; 03 com 15 meses de atraso; 02 com 20 meses de atraso e 03 com mais de 21 meses de atraso, totalizando a receber com correção o valor de R\$ 977.420,64, lembrando que as unidades com mais meses de atraso, já estão com ação distribuída, contudo, o CPF dos proprietários dessas unidades não estão figurando no cadastro do Serasa, daí após discussão do tema em reunião de conselho, foi solicitada a apresentação de no mínimo dois pareceres sobre a proposta da inclusão do CPF dos inadimplentes no cadastro do Serasa. Para tanto foram solicitados pareceres ao Dr. Hamilton Quirino, responsável pela assessoria jurídica da administradora e pelo Dr. José Carlos, responsável pelo assessoramento jurídico ao condomínio, assim, temos os seguintes pareceres: Parecer jurídico em 27/06/17 – Dr. José Carlos: “a lei estadual nº 5373/09, ainda é considerada inconstitucional, mas até onde sei não há decisão em definitivo, mas os Tribunais, principalmente o do Rio de Janeiro, consideram possível o protesto, pela Lei Federal nº 9492/97, além do mais o Código Civil no seu artigo 784, X, dá à cota condominial força de títulos executivos extrajudiciais, possibilitando assim sua execução. A possibilidade da inclusão no SPC e SERASA, como falei, é hoje mais aceita que condenada. Os riscos hoje são muito mais por incluir um nome no Serasa de um morador adimplente, por erro, do que incluir o nome de um devedor. Pelo que sei realmente muitos condomínios estão indo para o Serasa, e realmente tem uma tendência de baixa na inadimplência”. Parecer jurídico 13/10/2017 – Dr. Hamilton Quirino – “o Condomínio Atmosfera poderá, quando quiser, efetuar protesto de cotas em atraso, ou inscrever diretamente o devedor em cadastro negativo, sem prejuízo da ação de cobrança ou execução direta da dívida. A única cautela a se tomar, em caso de negativação e/ou protesto, e mesmo nas ações judiciais, refere-se a casos em que a pessoa está adimplente e vem, a sofrer tal tipo de restrição, por erro da Administração. Ou então já vendeu o imóvel (mesmo assim, neste caso compete ao condômino comunicar a venda, como se vê no acórdão acima referido). De toda forma, é recomendável



tirar uma certidão atualizada do RGI antes das providências aqui expostas. Por fim, se no Condomínio Atmosfera ainda não há tal prática, ou há alguma dúvida a respeito, nossa sugestão, no caso presente, seria fazer constar, de forma expressa, na ata de reunião da Assembleia Geral, deliberação a respeito”. Respondendo a dúvida levantada pela assembleia, foi esclarecido que o processo de cobrança dos inadimplentes se inicia logo após o não pagamento dentro do vencimento, com o envio de carta de cobrança. Este processo, em caso de persistência da inadimplência, é feito durante 90 dias, quando então não atendida as correspondências, o processo de cobrança judicial se inicia, com o ajuizamento de ação própria, quando não feito um acordo amigável. Após longa discussão sobre o item 1 da ordem do dia, decidiu a assembleia, por 12 a 7, a autorizar à administração do condomínio a entrar com ação de cobrança judicial contra todas as unidades com débito condominial a partir de 90 dias e, após distribuída a ação própria, à administração fica autorizada a colocar o CPF do inadimplente no cadastro de negativados do SERASA. A proprietária da unidade 102/01, registrou que é importante que à administração divulgue aos condôminos, o andamento das cobranças aos inadimplentes, bem como o andamento dos processos judiciais de cobrança. Foi solicitado, ainda, pelos presentes a assembleia, para que seja disponibilizado nos quadros de aviso do condomínio, bem como nos elevadores, uma cópia do edital de convocação, visando dar maior visibilidade os proprietários do dia da assembleia, uma vez que o envio do edital com muita antecedência, podendo induzir a alguns a esquecerem o dia da reunião. Passou-se ao item 2 da ordem do dia. O síndico com a palavra, informou da necessidade da definição do prazo de antecedência de reserva de festas, daí lembrou aos condôminos o disposto na Normas Regulamentadoras do Condomínio a esse respeito a saber: ARTIGO VI – DO PERGOLA GOURMET, LOUNGE GOURMET, SALA DE JOGOS E SALÃO DE FESTAS – Parágrafo 03 – Para a utilização das áreas previstas neste artigo, **o condômino deverá fazer a reserva com antecedência mínima de 10 e máxima de 40 dias**, junto Central de Atendimento ou através do Portal de Serviços, com a respectiva taxa de utilização e manutenção. Assim, a sugestão da administração é de alterar o parágrafo 03, que passaria a ter a seguinte redação: ARTIGO VI Parágrafo 03 – Para a utilização das áreas previstas neste artigo, o condômino deverá fazer a reserva com antecedência mínima de 10 dias e máxima de **90 dias**. Nesse momento, o presidente da mesa abriu discussão sobre o tema, onde a proprietária da unidade 1202/1 propôs para reserva um prazo mínimo de dez dias e máxima de 180 dias, podendo ocorrer o cancelamento com até 45 dias da reserva. A proprietária do apartamento 102/1 propôs para reserva um prazo mínimo de 10 dias e máximo de 120 dias, com pagamento integral da reserva, no entanto em havendo cancelamento da reserva com antecedência de até 45 dias da realização do evento, a reserva seria toda devolvida, contundo, caso o cancelamento fosse feito a partir de 45 dias da realização do evento, o responsável pela reserva perderia 50% do valor da reserva, a não ser que aquele dia da reserva fosse utilizada por outra unidade e neste caso seria todo o valor da reserva devolvido. Após longa discussão sobre o tema, o sr. presidente inicialmente colocou em votação qual seria o tempo máximo para o cancelamento da reserva, tendo-se três propostas, a saber: a) 90 dias; b) 180 dias e c) 120 dias. Colocado em votação, por 13 votos a 09, foi vencedora a proposta C, ou seja, o prazo máximo para a realização da reserva será de 120 dias. Ficou, ainda, decidido pela assembleia, por maioria de votos que, se o cancelamento da reserva ocorrer até 45 dias da realização do evento, será devolvida toda a reserva, no entanto, caso o cancelamento seja feito com menos de 45 dias da realização do evento, o condômino/morador perderá 50% do valor da reserva, a não ser que, um outro proprietário/morador reserve aquele dia cancelado, neste caso o valor de toda a reserva será devolvido ao proprietário/morador que cancelou a reserva. Passou-se ao item 4 da ordem do dia. O presidente da mesa concedeu a palavra ao proprietário da unidade 901/4, que apresentou recurso sobre a multa aplicada pela administração do condomínio, fazendo toda uma narrativa a respeito do que ocorreu desde a sua chegada ao condomínio, onde entende estar sendo perseguido por alguns funcionários, que prefere não citar nomes, uma vez que o síndico já tem conhecimento disso. Disse que observou que essa perseguição se iniciou logo após



Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

ter entregue a administração um relatório contendo uma série de problemas nas áreas comuns do condomínio, onde algumas já foram resolvidas e outras ainda estão pendentes. Logo após apresentar o relatório, recebeu uma multa, no mês de Outubro, que não foi paga, contudo, a administração mandou incluir esse multa juntamente como boleto de condomínio do mês de janeiro de 2018, que foi paga juntamente com o condomínio. Após outras informações passadas aos presentes, o proprietário do apartamento 901/4 entende que a multa é injusta, uma vez que não cometeu nenhuma infração às normas do condomínio e especialmente por não ter recebido nenhuma advertência por escrito antes da aplicação da multa. O sr. síndico com a palavra, fez uma apresentação a respeito dos registros de reclamações feitas pelo proprietário da unidade 901/4, desde quando ele chegou ao condomínio, afirmando que não existe nenhuma perseguição ao proprietário, por parte da administração ou de quaisquer empregados do condomínio. Com relação a aplicação da multa, o síndico disse que “em setembro de 2017 a administração tomou conhecimento de atos hostis e humilhatórios provenientes do casal em relação aos funcionários do nosso condomínio, muitos destes funcionários são pessoas simples, porém não estão desinformados quanto aos seus direitos. Portanto, sob orientação do nosso Jurídico e com a aprovação do Conselho, foi aplicada a multa à unidade. A Administração tomou todas as medidas cabíveis, para que no futuro, o condomínio não tenha que arcar com indenizações. Continuando, o síndico disse que podemos errar, mas as críticas nos orientam a melhorar. Sabemos também que temos uma equipe disposta a solucionar todo tipo de problemas do dia a dia com humildade e competência, o que não podemos aceitar é que alguns poucos condôminos abusem de seu poder sobre estes mesmos funcionários, sendo direito de todos criticarem, no entanto, que os façam, mas respeitando as pessoas”. Continuando, o síndico passou a palavra ao advogado do condomínio Dr. José Carlos, que informou que orientou a administração a aplicar a multa, após ter tido conhecimento do registro de uma correspondência enviada por uma das empresas terceirizadas, relatando que seis de seus funcionários sofreram assédio moral dentro do condomínio por parte dos moradores da unidade 901/4. Cada um dos funcionários mencionados foram ouvidos e ratificaram o registro feito em correspondência, o que motivou a aplicação da multa direta a unidade 901/4, lembrando o advogado, aos condôminos, que o condomínio como corresponsável, tinha a obrigação de tomar as medidas administrativas, a fim de resguardar o condomínio futuramente sobre esse assunto. O sr. Cláudio 301/2, com a palavra, disse que os empregados que sofreram o assédio têm o direito de registrar uma queixa contra o morador que os assediaram, no entanto, entende que não cabe ao condomínio tomar as “dores” dos funcionários, aplicando multa, pois ao fazer isso trouxe para si a responsabilidade, apesar de ser obrigação do condomínio em dar todo apoio aos funcionários. A sra. Anabelle unidade 102/1 disse que o advogado do condomínio fez alguns registros sobre o que acontece com o funcionário terceirizado aqui dentro pode repercutir em ação contra o Condomínio. Isso é verdade. Sem dúvida. Após longa discussão sobre o assunto, o sr. presidente da mesa colocou em votação as seguintes propostas: a) Aceitar o recurso da unidade 901/4, retirando a multa; b) Não aceitar o recurso da unidade 901/4, mantendo a multa aplicada pela administração. Apurados os votos, por maioria dos condôminos, presentes, observando-se duas abstenções, decidiu a assembleia aceitar o recurso do proprietário da unidade 901/4, autorizando ao síndico a devolver o valor da multa aplicada e paga no mês de janeiro de 2018. Passou-se ao item 3, com a palavra, o síndico, sr. Fernando Ilá, iniciou sua fala a respeito da redefinição do horário de funcionamento da academia, lembrando que em 01/11/2017 a Administração, em caráter experimental, não disponibilizou o espaço de segunda a sexta-feira das 13-17h e aos sábados e domingos das 13-16h. Razões que nos levaram a tomar esta decisão: 1) a baixa frequência no período entre 13 e 17h. 2) a necessidade de realizar manutenções preventivas e corretivas nos equipamentos. 3) a obrigatoriedade de realizar a limpeza e higienização do ambiente de maneira mais eficaz, pois o suor e a umidade contribuem para o aparecimento de micoses, infecções virais e bacterianas, e 4) a redução do custo na ordem de R\$36.000,00 a.a. Visando demonstrar melhor essa realidade, o síndico apresentou um gráfico com os

---

Desde 1992 Administrando com Responsabilidade.

---

horários de maior e menor movimento de usuários da academia. Assim, o pleito trazido para deliberação é o seguinte: 1) fechamento do espaço por 4 horas, se aprovado teremos um corte de despesas na ordem de R\$36.000,00 a.a. No caso do não fechamento, o custo de R\$36.000,00 a.a., permanecerá; 2) caso não, qual seria o intervalo de interdição do espaço de segunda a segunda? Opção 1: das 13 às 15h; opção 2: das 14 às 16h ou opção 3: das 15 às 17h. Após longa discussão sobre o item 3 da ordem do dia, o sr. presidente colocou em votação e por maioria dos presentes decidiu a assembleia manter o horário de funcionamento da Academia, conforme aprovado na AGE de 12/09/2016. Atendendo ao pleito do sr. Cláudio, 301/2, foi-lhe concedida a palavra que registrou que estava afastado do condomínio, e neste carnaval ao frequentar a piscina observou que o quadro informativo sobre a regras de uso da área havia sido removido para manutenção e que até a presente data não retornou, destacando que várias regras de uso da piscina não vem sendo observada pelos usuários, onde inclusive o guardião da piscina não tem conhecimento dessas regras, daí ele não tem como cobrar dos condôminos. Registrou que observou que o guardião da piscina se ausenta, para ligar a bomba, não ficando ninguém em seu lugar, acrescentando que durante os dias em que esteve na piscina, especialmente, sábados/domingos e férias, não viu nenhum dos supervisores passar pelo local para saber se tudo estava funcionando corretamente. Concluindo, o sr. Cláudio, pediu providencias ao síndico, que respondeu dizendo que tudo o que foi abordado já está sendo discutido a nível de conselho consultivo e em breve serão tomadas as providências. Outra observação foi a respeito de festas particulares de funcionários nos espaços do Condomínio, o sr. Cláudio perguntou à gerente Martha Serrano se procedia, a mesma informou que não, o que houve foi um chá de bebê promovido pela Administração à duas funcionárias grávidas onde todos da equipe as presentearam. O sr. Cláudio pediu que nenhum evento como este fosse realizado nos salões de festas. Como nada mais houvesse a tratar, o sr. presidente deu por encerrada a presente assembleia, lavrando-se esta ata que segue assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2018

Presidente: Nelson Asfora 

Secretário: Jorge Ronaldo 